gemeente Twenterand

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Twenterand.

Nr. 23416
19 maart
2015

Beleidsregels commerciële verhuur en Participatiewet gemeente Twenterand

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
   a. belanghebbende: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken;
   b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand;
   c. commerciële verhuur: het in gebruik geven van een onroerende zaak voor een bepaalde periode aan een huurder, tegen periodieke betaling én marktconforme prijs;
   d. gehuwdennorm: norm als bedoeld in artikel 21 onderdeel c van de wet;
   e. kostganger: degene die tegen een financiële vergoeding een gedeelte van een woning huurt van iemand die de woning in zijn geheel huurt van een ander dan wel in eigendom heeft, waarbij de huurder/ eigenaar en de kostganger geen partners van elkaar zijn of bloedverwanten in de eerste graad. Het verschil tussen de huurder en de kostganger is dat de kostganger naast het woongenot ook de maaltijden op kosten van de verhuurder nuttigt:
   f. woning: een woning als bedoeld in artikel 1, onderdeel j van de Wet op de huurtoeslag, alsmede een woonwagen of woonschip, als bedoeld in artikel 3, zesde lid van de wet;
   g. woonkosten:

1°. als een huurwoning wordt bewoond, de per maand geldende huurprijs, als bedoeld in artikel 1,onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag;

2°. als een eigen woning wordt bewoond, de tot een bedrag per maand omgerekende som van de verschuldigde hypotheekrente en de in verband met het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten, bestaande uit de rioolrechten, het eigenaarsgedeelte van de onroerende-zaakbelasting, de opstalverzekering en het eigenaarsdeel van de waterschapslasten en een naar omstandigheden vast te stellen bedrag voor groot onderhoud;
   a. woonlasten: alle kosten die verbonden zijn aan het bewonen van een woning, zoals woonkosten, energiekosten etc. conform constante jurisprudentie op grond van de wet;
   b. wet: Participatiewet.

Artikel 2 Toepasselijkheid

1. De bepalingen van deze beleidsregel gelden alleen voor belanghebbenden in de leeftijd van 21 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd. In geval van gehuwden gelden de bepalingen van deze verordening alleen als beide echtgenoten 21 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd zijn.
2. De bepalingen van de artikelen 3 tot en met 5 laten de toepassing van artikel 18, eerste lid van de wet onverlet.

Hoofdstuk 2 Criteria voor het verlagen van de norm

Artikel 3 Verlaging woonsituatie

De verlaging in verband met de woonsituatie, zoals bedoeld in artikel 27 van de wet bedraagt:

a. het bedrag van de basishuur (woonkostenfactor in de wet) zoals omschreven in de artikelen 16 en 17 van de Wet op de huurtoeslag als een woning wordt bewoond waarvoor de belanghebbende geen woonkosten verschuldigd is voor de alleenstaande, alleenstaande ouder en gehuwden;
b. 18% van de gehuwdennorm voor gehuwden die geen woning bewonen;
c. het bedrag van de basishuur (woonkostenfactor in de wet) zoals omschreven in de artikelen 16 en 17 van de Wet op de huurtoeslag voor de alleenstaande van 21 of 22 jaar die geen woning bewoont.

Artikel 4. Inkomsten uit commerciële verhuur

1. Er is sprake van commerciële verhuur, als bedoeld in artikel 33, vierde lid, van de wet, indien de overeengekomen huurprijs voldoet aan de minimale criteria die volgen uit het Besluit huurprijs woningen. In alle gevallen worden zowel de huurder als de verhuurder schriftelijk in kennis gesteld van de reële objectieve huur.

2. Bij de ontvanger van een uitkering op grond van de wet wordt 30% van de inkomsten uit verhuur van een onzelfstandig deel van de woning of kostgeld in mindering gebracht op de uitkering.
3. Bij de ontvanger van een uitkering op grond van de wet die een onzelfstandige woonruimte huurt of kostgeld betaald wordt de uitkering verlaagd met 30% van huurprijs van deze onzelfstandige woonruimte of het kostgeld.
4. Ten aanzien van lid 1 en lid 2 moet aan navolgende voorwaarden worden voldaan:
   a. de afspraken over de verhuur van de woning moeten schriftelijk zijn vastgelegd in een huur- of kostgangersovereenkomst, en
   b. belanghebbende toont het bij lid a genoemde aan door navolgende gegevens in te leveren:
      - een huur- of kostgangersovereenkomst,
      - bankafschriften waaruit duidelijk blijkt dat de gevraagde prijs werkelijk wordt betaald, én
      - bewijsstukken waaruit blijkt hoe de jaarlijkse huurverhoging wordt berekend.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 5. Inwerkingtreding
Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na de datum van bekendmaking.

Artikel 6. Citeerartikel
Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels commerciële verhuur en Participatiewet gemeente Twenterand.
Aldus vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand op 17 maart 2015.

Toelichting beleid verlagen uitkering in verband met de woonsituatie, schoolverlaters en inkomsten uit commerciële verhuur Participatiewet gemeente Twenterand 2015

ALGEMENE TOELICHTING
De verplichting van de gemeenteraad om een toeslagenverordening vast te stellen vervalt met ingang van 1 januari 2015. In artikel 20, 21 en 22 Participatiewet wordt immers de toeslag in verband met het niet kunnen delen van kosten in de basisnorm voor een alleenstaande (ouder) opgenomen. Artikel 22a Participatiewet (kostendelersnorm) zorgt ervoor dat de bepalingen over verlaging wegens het kunnen delen van kosten ook overbodig zijn. Alleen artikel 27 Participatiewet (verlaging wegens lagere woonkosten) en artikel 28 Participatiewet (schoolverlaters) blijven bestaan. Met betrekking tot deze 2 artikelen legt ons college het beleid vast in deze beleidsregels.
Daarnaast kan het college inkomsten uit (woning)verhuur aanmerken als inkomsten zoals bedoeld in artikel 33, vierde lid, van de Participatiewet als daarmee nog geen rekening is gehouden bij de vaststelling van de norm, bedoeld in artikel 22a, eerste tot en met derde lid van de wet. Aangezien de wet niet (duidelijk) aangeeft wat als inkomsten uit (woning)verhuur verstaan wordt, zijn in deze beleidsregels hiervoor eveneens richtlijnen opgenomen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING
Artikel 1. Begripsbepalingen
Er is voor gekozen om begrippen die al zijn omschreven in de Awb en de wet niet afzonderlijk te definiëren in de beleidsregel. Dit voorkomt dat in geval van wijziging van betreffende definities in de wet ook de beleidsregel moet worden gewijzigd.

Lid 2 onderdeel h: woning
Het begrip ‘woning’ is in artikel 1 van deze beleidsregel gedefinieerd omdat de tekst van de wet nergens een omschrijving geeft van dit begrip. Wel vermeldt artikel 3 lid 6 van de wet dat in deze wet en de daarop berustende bepalingen onder een woning mede een woonwagen of een woonschip verstaan moet worden.
Daarnaast volgt uit de tot standkomingsgeschiedenis van de wet dat voor de invulling van het begrip woning kan worden aangesloten bij de Wet op de huurtoeslag. Daarom bepaalt deze beleidsregel dat onder ‘woning’ wordt verstaan: een woning zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel j Wet op de huurtoeslag, alsmede een woonwagen of woonschip, zoals bedoeld in artikel 3, lid 6 Participatiewet.

Lid 2 onderdeel i: woonkosten
Het begrip ‘woonkosten’ is nader gedefinieerd, omdat dit van belang is voor de toepassing van artikel 3 van deze verordening (verlaging woonsituatie). Aangesloten is bij de begripsomschrijving die voorheen

onder de vigeur van de Algemene Bijstandswet in het Besluit landelijke normering (tot 1996) was opgenomen. Volgens de Centrale Raad van Beroep volgt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Abw dat het begrip woonkosten ten tijde van de Abw (nog steeds) moest worden uitgelegd conform de bepalingen van het tot 1 januari 1996 geldende Bijstandsbesluit landelijke normering. Aangenomen moet worden dat deze rechtspraak ook onder de wet nog van betekenis is.
Bij "het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten" kan worden gedacht aan het rioolrecht, het eigenaarsdeel van de onroerende zaakbelasting, de opstalverzekering, het eigenaarsdeel van de waterschapslasten en de erfpachtcanon.

Artikel 2. Toepasselijkheid
De werking van de beleidsregel is beperkt tot belanghebbenden die ouder zijn dan 21 jaar doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd. Vanwege de lage jongerennorm is ervoor gekozen geen verdere verlaging toe te passen bij belanghebbenden van 18 tot 21 jaar.
De jongerennorm van artikel 20 van de wet zijn laag vastgesteld omdat de ouders nog onderhoudsplichtig zijn jegens hun kinderen totdat deze de leeftijd van 21 jaar hebben bereikt. De ouders kunnen bijvoorbeeld voldoen aan hun onderhoudsplicht door hun kind bij hen te laten inwonen of de huur voor hen te betalen. In dergelijke gevallen zou als het ware 'dubbel gekort' worden als ook nog krachtens deze beleidsregel de uitkering verlaagd zou worden. Bovendien zou categoriale verlaging op belanghebbenden van 18, 19 of 20 jaar de uitvoering van deze beleidsregel nodeloos ingewikkeld maken.
Mocht evenwel het niet toepassen van deze beleidsregel op de jongerennorm van artikel 20 van deze wet onredelijke uitkomsten geven, dan blijft het college bevoegd om op grond van artikel 18 lid 1 van de wet de bijstand lager vast te stellen.

Artikel 3. Verlaging vanwege woonsituatie
Als belanghebbende uitzonderlijk lage (of geen) woonlasten heeft, kan dat aanleiding zijn om met toepassing van artikel 27 van de wet, de bijstand lager vast te stellen. In de wet wordt overigens niet het begrip 'woonkosten' of 'woonlasten' gehanteerd, maar 'lagere noodzakelijke kosten van het bestaan als gevolg van de woonsituatie'. Daarmee wordt duidelijk dat het hebben van kosten voor water, gas, licht en dergelijke, voor belanghebbende niet afdoende is om een verlaging van de uitkering te voorkomen. De verlening van bijstand aan belanghebbende *zonder adres* als bedoeld in artikel 1 van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens geschied op grond van artikel 40, eerste en tweede lid van de wet door bij AMVB (Bijstandsbesluit adreslozen) aan te wijzen centrumgemeenten. Maar niet elke belanghebbende zonder woning is een adresloze in de zin van aangehaalde wet. Belanghebbende kan immers ook de beschikking hebben over een *postadres* bij familie of een instantie. Op grond van artikel 27 Participatiewet kan het college de norm voor een alleenstaande (ouder) of gehuwden, of de toeslag voor een alleenstaande (ouder) lager vaststellen indien een belanghebbende lagere algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan heeft dan waarin de norm of de toeslag voorziet als gevolg van zijn woonsituatie, waaronder begrepen het niet aanhouden van een woning.

Geen woonkosten
In artikel 3 onderdeel b van deze beleidsregel is bepaald dat de norm wordt verlaagd met 18 procent van de gehuwdennorm indien een woning wordt bewoond waaraan voor belanghebbende geen woonkosten zijn verbonden. In artikel 1 van deze verordening is bepaald wat onder woonkosten moet worden verstaan:
a.indien een huurwoning wordt bewoond, de per maand geldende huurprijs zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel d Wet op de huurtoeslag;
b.indien een eigen woning wordt bewoond, de tot een bedrag per maand omgerekende som van de ten behoeve van de financiering van de woning verschuldigde hypotheekrente en de in verband met het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten en een naar omstandigheden vast te stellen bedrag voor onderhoud.
Van lagere bestaanskosten als gevolg van de woonsituatie kan sprake zijn:
· bij het niet aanhouden van een woning;
· bij bewoning van een woning waaraan geen woonlasten zijn verbonden, bijvoorbeeld in het geval van krakers;
· indien een derde, bijvoorbeeld een onderhoudsplichtige, de woonlasten betaalt van de woning.
· Als een derde, bijvoorbeeld de ex-echtgenoot, de woonlasten van de door belanghebbende bewoonde woning draagt, heeft het college de keuze om het aldus verkregen woongenot aan te merken als inkomen in natura of de norm of toeslag te verlagen op grond van artikel 27 Participatiewet (zie ook TK 2002-2003, 28 870, nr. 3, p. 54-55).
Overigens kan het college, indien noch in het kader van artikel 27 Participatiewet noch in het kader van artikel 33 lid 1 Participatiewet rekening wordt gehouden met de situatie waarin een ander dan belanghebbende de woonkosten betaalt, de bijstand in voorkomende gevallen lager vaststellen op grond van het individualiseringsbeginsel van artikel 18 lid 1 Participatiewet.

Vroegtijdig schoolverlaters (vsv)

Op grond van artikel 28 Participatiewet kan het college ook regels vaststellen voor verlaging van de norm voor vroegtijdig schoolverlaters gedurende zes maanden na het tijdstip van de beëindiging (van de opleiding). Dit betreft jongeren die het voortgezet onderwijs of het middelbaar beroepsonderwijs (mbo) hebben verlaten zonder een startkwalificatie. Volgens het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap is de categorie 'jongeren' diegenen die de leeftijd van 23 jaar nog niet hebben bereikt, in artikel 28 van de Participatiewet is deze leeftijdsgrens verhoogd tot 27 jaar. Je hebt een startkwalificatie met het behalen van een Havo- of Vwo-diploma en met het behalen van een diploma op niveau 2 van het MBO.
Naast artikel 28 Participatiewet biedt het individualiseringsbeginsel van artikel 18 lid 1 Participatiewet (voldoende) mogelijkheden om de uitkering te verlagen. De afstemming moet dan immers plaatsvinden op grond van de omstandigheden, mogelijkheden en middelen van de belanghebbende. Daarnaast moet beoordeeld worden of de vroegtijdige schoolverlating ook een rechtstreeks (causaal) verband heeft met de aanvraag om bijstand. Bij het ontbreken van een causaal verband is het niet billijk om de bijstand te verlagen op grond van de vroegtijdige schoolverlating. De aanvraag om bijstand heeft dan zijn oorzaak in andere gronden. Op grond hiervan zijn geen aparte richtlijnen ten behoeve van artikel 28 Participatiewet in deze beleidsregel opgenomen.

Artikel 4. Inkomsten uit commerciële verhuur

Op grond van artikel 33, vierde lid, van de wet moeten als bijzonder inkomen worden aangemerkt de lagere algemene noodzakelijke kosten als belanghebbenden de woning bewoont met een of meerdere huurders, onderhuurders of kostgangers als daarmee nog *geen* rekening is gehouden bij het vaststellen van de kostendelersnorm (artikel 22a, eerste tot en met derde lid van de wet). Dit betekent dat het college de werkelijk genoten inkomsten niet meer volledig op basis van dat artikel kan korten indien met deze inkomsten al rekening is gehouden in het kader van de kostendelersnorm. Artikel 33 lid 4 PW creëert de mogelijk om, indien de werkelijk inkomsten hoger zijn dan het bedrag waarmee rekening wordt gehouden bij toepassing kostendelersnorm, het meerdere te korten.

Wanneer geldt de kostdelersnorm niet?

Volledig zakelijke relaties zoals (onder)huurderschap en kostgangerschap, blijven voor de kostendelersnorm buiten beschouwing. Bij deze relaties is sprake van deelname aan het economisch verkeer, waarbij de verhuurder een commerciële prijs vraagt voor de huur van de woning en de geleverde diensten en de huurder deze commerciële prijs betaalt. In deze situaties is het uitgangspunt dat de kosten niet op dezelfde wijze worden gedeeld als met woningdelers die geen onderlinge zakelijke relatie met elkaar hebben.

Lid 1

Op basis van het "Besluit huurprijzen woonruimte" kan objectief de commerciële huurprijs worden vastgesteld. Op http://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Puntenformulier_onzelfstandige_woonruimte.pdf
kan het formulier worden gedownload aan de hand waarvan de reële (objectieve) huurprijs wordt vastgesteld door consulenten van het Team, Werk, Inkomen en Zorg. Op grond van http://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Maximale_huurprijzen_onzelfstandige_woningen_per_1_juli_2014.pdf kan worden bepaald of de betaalde huur ook als een commerciële huur te betitelen is. Indien er geen sprake is van een commerciële huur, geldt alsnog de kosterdelersnorm, zoals genoemd in artikel 22 a van de wet. In alle gevallen wordt de huurder en verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de reële objectieve huurprijs. Zo kan ook de verhuurder indien de huurder significant minder betaalt dan de reële objectieve huurprijs, ook passende (huur)maatregelen nemen.

Lid 2 en Lid 3

Het gaat hier om een verhuurder die inkomsten uit commerciële huur ontvangt of een kostganger/onderhuurder die een commerciële huur betaalt. De verwachting is dat een gangbare commerciële huur voor een kamer in onze gemeente ongeveer € 400,== bedraagt. Dit betekent in de meeste gevallen dat circa € 120,== gekort zal worden op de hoogte van de uitkering. Dit betekent in praktische zin, dat onderhuurders die een commerciële huurprijs betalen dan wel verhuurders die een commerciële huur ontvanger er qua inkomenskortingen op hun PW-uitkering niet veel op achteruitgaan ten opzichte van het kalenderjaar 2014. Eveneens is rekening gehouden in het geval van een verhuurder met niet verkrijgen van huurtoeslag in verband met een onderhuurder.

Voorbeelden met kostgander/kostendeler:

A.*Inwonende kostganger van 22 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd die bijstand ontvangt en een commerciële huur betaalt van € 400,== voor een onzelfstandige woning.*

Bijstandsnorm	€ 904,07
Huurtoeslag	€ 0,==

Te betalen huur	€ 400,==
Te verkrijgen bijstand	€ 904,07-(0,3* € 400,==)= € 784,07
Netto resterend inkomen	€ 384,07

B.*Inwonende kostendeler van 22 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd die bijstand ontvangt (er is geen sprake van een commerciële huur, dus 2-persoonshuishouden)*

Bijstand	€ 645,76
Huurtoeslag	€ 0,==
Te betalen huur	Minder dan de commerciële huur
Netto resterend inkomen	Max. € 645,76

Dit voorbeeld toont aan dat een commerciële huurrelatie om te ontkomen aan de kostendelersnorm netto niet meer inkomsten oplevert. In voorbeeld B is de inwonende kostendeler financieel beter uit, indien hij een minder dan € 261,69 (= € 645,76 - € 384,07) aan huur/kostgeld betaalt.

Voorbeelden met een verhuurder die bijstand ontvangt:
A.*Een verhuurder van 22 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd die bijstand ontvangt en een commerciële huur van € 400,==. De kostganger ontvangt zelf geen bijstand.*

Bijstandsnorm	€ 904,07
Huurtoeslag	€ 0,==
Te ontvangen Huur	€ 400,==
Te verkrijgen bijstand	€ 904,07-(0,3* € 400,==)= € 784,07
Netto inkomen	€ 1184,07

B.*Een verhuurder van 22 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd die geen commerciële huur ontvangt. De kostganger ontvangt zelf geen bijstand.*

Bijstandsnorm	€ 645,76
Huurtoeslag	€ 0,==
Te ontvangen kostgeld	€ 0,==
Te verkrijgen bijstand	€ 645,76
Netto inkomen	€ 645,76

Dit voorbeeld toont aan dat de verhurende partij zichzelf tekort doet door geen commerciële huurrelatie aan te gaan. In voorbeeld C is de verhuurder financieel duidelijk beter uit. Het verschil in deze casus is (= € 1184,07 - € 645,76) is € 538,31.

Lid 4
Bewijslast
De prijs die belanghebbende vraagt voor de verhuur van de woning moet een commercieel gangbare prijs zijn, dus geen vriendenprijs. Wat belanghebbende vraagt moet in verhouding staan tot de geleverde diensten. Het overeengekomen bedrag wordt werkelijk betaald, en belanghebbende moet dit ook aantonen met bijvoorbeeld bankafschriften (artikel 17 lid 1 Participatiewet). Normaal is, dat de prijs regelmatig wordt aangepast, bijvoorbeeld eens per jaar.
Belanghebbende toont een commerciële relatie aan met de volgende bewijsstukken:
- een huur- of kostgangersovereenkomst;
- bankafschriften waaruit duidelijk blijkt dat de gevraagde prijs werkelijk wordt betaald;
- bewijs van jaarlijkse huurverhoging.

Artikel 5. Inwerkingtreding
Dit artikel geeft aan wanneer de beleidsregels in werking treden.

Artikel 6. Citeerartikel
Deze beleidsregels worden aangehaald als ‘Beleidsregels commerciële verhuur en Participatiewet gemeente Twenterand.’